

С- 795740

На правах рукописи

САБИРДЖАНОВ Фарид Рустамович

**ФОРМИРОВАНИЕ СИСТЕМЫ
ФИНАНСОВОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ
ЖИЛИЩНОЙ ПОЛИТИКИ**

Специальность: 08.00.10 - "Финансы, денежное обращение и кредит"

Автореферат
диссертации на соискание ученой степени
кандидата экономических наук

Саратов - 2011

Работа выполнена на кафедре финансов Саратовского государственного социально-экономического университета.

- Научный руководитель - канд. экон. наук, доцент
Романенко Ольга Анатольевна
- Официальные оппоненты - д-р экон. наук, профессор
Каменева Екатерина Анатольевна
- канд. экон. наук, доцент
Рябова Александра Федоровна
- Ведущая организация - Оренбургский государственный университет.

Защита состоится 16 декабря 2011 года в 13⁰⁰ час. на заседании диссертационного совета Д 212.241.03 при Саратовском государственном социально-экономическом университете по адресу:

410003, Саратов, Радищева, 89, Саратовский государственный социально-экономический университет, ауд. 843.

С диссертацией можно ознакомиться в библиотеке университета.

Автореферат разослан 16 ноября 2011 года.

НАУЧНАЯ БИБЛИОТЕКА КФУ



0000790722

Ученый секретарь диссертационного
совета, д-р экон. наук, профессор

 С.М. Богомолов

ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА РАБОТЫ

Актуальность темы исследования. В настоящее время в России возрастает необходимость эффективного управления не только финансово-хозяйственной деятельностью отдельных экономических субъектов, но и государственными расходами. Не составляют исключение и финансовые ресурсы, задействованные в реализации жилищной политики, эффективное управление которыми позволит государству успешнее решать проблему достижения реальной доступности жилья на фоне высоких цен на жилую недвижимость и низкой платежеспособности населения.

Объем жилищного фонда в Российской Федерации по состоянию на 2010 год составляет 3,177 млрд кв. м. Средняя обеспеченность жилой площадью населения в стране - 22,4 кв. м. на человека, что приблизительно в 2 раза меньше, чем в среднем в странах Европейского союза. Кроме того, поставленная правительством цель о достижении реальной доступности жилья путем значительного увеличения объема жилищного строительства не достигнута. Несмотря на реализацию соответствующих государственных целевых программ в рамках проводимой государственной жилищной политики, жилье фактически остается доступным только для инвесторов-спекулянтов, приобретающих жилую недвижимость не для собственного пользования, а в инвестиционных целях, что неминуемо ведет к еще большему раздуванию цен на рынке жилья.

По данным статистики, в улучшении жилищных условий нуждается более 60% россиян. На сегодняшний день каждая 4-я семья проживает в жилье плохого состояния, в неблагоустроенных квартирах проживает более 40 млн чел., 6 млн чел. вынуждено жить в аварийном или ветхом жилищном фонде; в 24% жилищного фонда нет водопровода, в 28% - канализации, 37% - не оборудовано горячим водоснабжением. При этом фактически улучшить свои жилищные условия при существующем уровне доходов и цен на жилье могут не более 20% населения страны. Отсутствие реальных возможностей у населения обеспечить свои потребности в комфортных условиях проживания препятствует полноценному и гармоничному развитию личности, снижает демографическую активность населения, обостряет социальную напряженность в обществе, что в итоге приводит к замедлению экономического развития страны.

Возможность улучшения жилищных условий - важный показатель повышения благосостояния населения, предпосылка социальной и экономической стабильности государства, поэтому решение жилищной проблемы граждан должно стать одним из приоритетов государственной политики в Российской Федерации. С другой стороны, мировая практика свидетельствует о том, что даже в самых развитых странах государство имеет возможность обеспечить жильем социально незащищенные категории граждан только в объеме 15-20% от общей потребности населения в жилье. В современных условиях государственная жилищная политика непосильным бременем легла на плечи государственного бюджета. Будучи по своей природе неэффективным собственником, государст-

во оказалось не в состоянии рационально использовать казалось бы неограниченные финансовые ресурсы.

Неэффективная жилищная политика в совокупности с несовершенством финансовых механизмов в сфере строительства и приобретения жилья, низкой платежеспособностью населения на фоне растущих цен на жилье, монополизированностью рынка жилья и непрозрачностью финансовых потоков строительных организаций тормозят развитие жилищного строительства в целом и не приближают нас к реальной доступности жилья.

Вышеуказанные обстоятельства обуславливают актуальность темы настоящего диссертационного исследования, в котором на основе комплексного и системного подходов предлагается решение вопроса формирования системы эффективного финансового обеспечения реализации жилищной политики России.

Степень разработанности темы диссертационного исследования. Существует достаточно большое количество публикаций, посвященных проблемам формирования и использования финансовых ресурсов в целях реализации жилищной политики. Они основываются на серьёзном теоретическом фундаменте классических работ А. Смита, Д. Рикардо, К. Маркса и других. Концептуальные основы проблем финансового управления, системного менеджмента и управления недвижимостью содержатся в исследованиях П. Друкера, Ю. Бригхэма, А. Томсона, А. Стрикленда.

Основой теории и методологии финансового обеспечения жилищного строительства выступает общая теория финансов. Поэтому методологической базой при разработке исследуемых проблем послужили научные труды в области теории финансов таких экономистов, как С.В. Барулин, Э.А. Вознесенский, А.Г. Грязнова, Л.А. Дробозина, А.Ю. Казак, Т.М. Ковалева, В.М. Родионова, М.В. Романовский, Б.М. Сабанти, В.И. Самаруха и др.

Вопросами государственного регулирования и реализации эффективной государственной финансовой поддержки экономики России успешно занимались С.Б. Ефимова, В.С. Кусмарцева, А.М. Лавров, А.В. Улюкаев, Ю.В. Федорова, Е.А. Черныш, Л.И. Якобсон, М.Н. Яндиев и др. Аспекты функционирования, финансового обеспечения и государственного регулирования жилищного сектора экономики получили своё отражение в работах Г. Беккера, Р. Голдсмита, Дж. Кендрика, Т. Шульца, в исследованиях отечественных учёных - Г.В. Гудименко, Е.Н. Жильцова, В.Н. Казакова, Е.А. Каменевой, В. Рутгайзера, и других.

Вместе с тем в работах по вопросам жилищной политики всё ещё преобладает точка зрения агрегированного, а не системного изучения проблем жилищной сферы. Дифференцированное предоставление жилищных услуг, связанного с отдельным функционированием подсистем - воспроизводства, сфер функционирования и управления недвижимостью во всё большей мере сопровождается значительными объёмами неоправданных экономических и социальных издержек.

Таким образом, недостаточная степень разработанности проблемы подтверждает актуальность темы исследования и необходимость ее теоретического и практического развития, что предопределило цель, задачи и структуру работы.

Целью диссертационного исследования является разработка теоретических аспектов формирования системы финансового обеспечения жилищной политики как единого комплекса, охватывающего жилищное строительство (воспроизводство), жилищный и коммунальный сектор (функционирование и управление), доведение теоретических положений до конкретных практических рекомендаций.

В рамках указанной цели в диссертации поставлены следующие **основные задачи исследования**:

- исследовать сущность, содержание и элементы государственной жилищной политики;
- выделить и дополнить субъектный состав рынка жилья и источники финансирования жилищной политики, составляющие в совокупности систему финансового обеспечения жилищной политики России;
- исследовать успешный зарубежный опыт финансового обеспечения жилищной политики в целях его возможной адаптации к российским условиям;
- провести анализ реализации финансовой политики в сфере обеспечения граждан жильем и на этой основе определить особенности, приоритеты и условия развития финансовой политики в жилищном строительстве;
- исследовать особенности регулирования жилищной сферы и на этой основе разработать меры государственной финансовой поддержки жилищного строительства в зависимости от назначения строящегося жилья;
- разработать методические подходы к оценке эффективности финансового обеспечения жилищной политики;
- предложить пути совершенствования механизма привлечения средств инвесторов и покупателей жилья посредством развития облигационного финансирования;
- исследовать финансовые аспекты развития государственно-частных партнерств и предложить меры по совершенствованию механизма финансового обеспечения в сфере подключения объектов жилищного строительства к коммунальной инфраструктуре;
- разработать механизм финансирования инновационных проектов по энергосбережению и энергоэффективности жилья.

Предметом исследования выступают денежные отношения, возникающие в процессе формирования и использования финансовых ресурсов на цели реализации жилищной политики.

Объектом исследования являются финансовые ресурсы бюджетов различных уровней и инвесторов, участвующих в инвестиционно-строительной деятельности.

Методологической основой исследования выступили системный и диалектический методы познания, раскрывающие возможности изучения экономических явлений в их развитии, взаимосвязи и взаимообусловленности. При исследовании финансовых аспектов функционирования рынка жилья использовались также методы научной абстракции, моделирования, анализа и синтеза, группировки, конкретизации и сравнения.

Теоретическую базу исследования составили труды отечественных и зарубежных экономистов в области экономической теории, теории государственных и муниципальных финансов, теории финансов организаций и бюджетирования, практики функционирования финансовых отношений в жилищном строительстве. В работе широко использовались программные документы, законодательные и нормативные акты Российской Федерации и субъектов Федерации в области финансов, финансовой политики, реализации жилищной политики и организации местного самоуправления.

Информационной базой работы послужили законодательные акты и нормативные документы государственных органов власти РФ, данные Федеральной службы государственной статистики РФ, материалы Министерства регионального развития РФ, обзорные, справочные данные и результаты исследований отечественных и зарубежных специалистов, опубликованные в периодической печати и сети Интернет.

Научная новизна исследования состоит в решении на основе системного подхода теоретических, научно-методических и практических положений проблемы формирования системы эффективного финансового обеспечения жилищной политики.

Наиболее важные научные результаты диссертационного исследования заключаются в следующем:

- на основе раскрытия специфики функционирования жилищной сферы в современных условиях конкретизирован субъектный состав рынка жилья и финансовых отношений в сфере жилищного строительства; обобщены и систематизированы источники и инструменты финансового обеспечения жилищной политики в современных условиях;

- на основе анализа зарубежного опыта реализации жилищной политики предложены направления его адаптации к российским условиям в части субсидирования, связанного с жилищным финансированием, повышением доступности жилья и ипотечных кредитов;

- раскрыто содержание финансовой политики в сфере обеспечения граждан жильем как совокупности стратегических и тактических мер и действий государства, организаций и потребителей по мобилизации финансовых ресурсов, их распределению и использованию в целях жилищного строительства, эффективного управления жильем и коммунальным комплексом; определены приоритеты, рыночные условия и ограничения реализации финансовой политики в жилищном строительстве в России в сфере развития механизмов привлечения инвестиций, кредитования, страхования, укрепления финансов строительных организаций и в сфере приобретения жилья;

- представлены меры государственной финансовой поддержки жилищного строительства в зависимости от назначения строящегося жилья в коммерческом секторе (коммерческое жилищное строительство, строительство жилья коммерческого найма) и некоммерческом секторе (строительство жилья социального найма, доходных домов, кооперативного и индивидуального жилья, специализированного и маневренного жилья;

- на основе обобщения, систематизации и дополнения имеющихся показателей представлена комплексная система ключевых индикаторов оценки эффективности реализации жилищной политики в России в целом, а также оценки эффективности ее финансового обеспечения по направлениям: 1) оценка результативности и эффективности бюджетных расходов; 2) расчет результирующих индикаторов жилищной политики; 3) оценка эффективности региональных (муниципальных) инвестиционных проектов;

- разработана и предложена к внедрению на региональном (муниципальном) уровне система управления облигационными займами в целях дополнительного финансирования инвестиционных программ в сфере жилищного строительства; выявлены особенности финансовых рисков (кредитного, рыночного и риска ликвидности), дополнен пофакторный метод учета рисков, присущих финансированию приобретения жилищных облигаций;

- в целях своевременного обеспечения земельных участков под жилищное строительство коммунальной инфраструктурой разработаны альтернативные варианты финансирования подключения без повышения тарифов на коммунальные услуги в рамках государственно-частных партнерств;

- в целях масштабной модернизации жилищного фонда предложен механизм финансирования инновационных проектов, внедрение которого позволит повысить энергоэффективность жилого фонда, качество жилищно-коммунальных услуг и финансовую устойчивость управляющих организаций и товариществ собственников жилья без повышения тарифов и дополнительного привлечения средств жильцов.

Теоретическая и практическая значимость результатов исследования. Разработанная в работе концепция формирования системы финансового обеспечения жилищной политики обосновывает теоретические и методологические подходы, развивает теорию управления финансами государства. Предложенная в работе система финансового обеспечения построена в соответствии с требованиями новых, разработанных в диссертационном исследовании, теоретических подходов, нацеленных на реализацию механизма, обеспечивающего формирование рынка доступного жилья и достижение целей финансовой жилищной политики. Теоретические результаты, полученные в ходе исследования, также способствуют расширению методологической базы, необходимой для эффективного финансового обеспечения жилищного строительства. Теоретические результаты исследования легли в основу авторских прикладных разработок и могут быть использованы при преподавании и изучении специальных финансовых дисциплин.

Практическая значимость диссертационного исследования заключается в разработке организационных основ, методических подходов и рекомендаций по формированию эффективных механизмов бюджетного финансирования исследуемой сферы и привлечения частных инвестиций на основе государственно-частных партнерств и инновационного проектного финансирования, что позволит повысить реальную доступность жилья и прозрачность финансовых потоков строительных организаций и организаций жилищно-коммунального комплекса. Разработанные автором методические подходы и предложенные рекомендации

могут быть использованы при разработке региональных и местных программ модернизации и развития строительного комплекса на уровне субъекта РФ и органов местного самоуправления, а также строительными организациями и управляющими организациями в сфере ЖКХ.

Апробация диссертационного исследования. Основные результаты исследования докладывались автором на научно-практических конференциях в 2009-2011 гг.: Международная научно-практическая конференция "Становление и развитие наноиндустрии: институциональный аспект" (Саратов, 2009); Международная научно-практическая конференция "Финансовая система: экономические и правовые проблемы ее функционирования (в кризисных и посткризисных условиях)" (Саратов, 2010); V Региональная научно-практическая конференция "Проблемы в управлении социально-экономическими системами в условиях инновационного развития" (Челябинск, 2011); Международная научно-практическая конференция "Экономика и общество в условиях глобализации: вызовы XXI века" (Саратов, 2011).

Практические рекомендации автора используются в Министерстве финансов Саратовской области при разработке методического обеспечения и организации финансирования жилищного строительства, а также целевых программ территориального развития, что подтверждено справкой о внедрении. Основные теоретические положения диссертационной работы используются в качестве учебно-методического материала по дисциплинам "Финансы", "Финансы организаций (предприятий)" в Саратовском государственном социально-экономическом университете, что также подтверждено справкой о внедрении в учебный процесс.

По теме диссертации опубликовано 8 научных трудов общим объемом 5,5 п.л., из них 3 статьи в изданиях, рекомендованных ВАК.

Структура и объем работы. Работа имеет следующую структуру, определенную логикой исследования и совокупностью решаемых в нем задач:

Глава 1. Теоретические аспекты организации и финансирования жилищной политики.

1.1. Сущность, содержание и элементы государственной жилищной политики.

1.2. Источники финансового обеспечения жилищной политики.

1.3. Зарубежный опыт построения системы финансового обеспечения жилищной политики.

ки.

Глава 2. Финансовое обеспечение жилищной политики в современных условиях.

2.1. Анализ реализации финансовой политики в сфере обеспечения граждан жильем.

2.2. Финансовый механизм государственной поддержки жилищного строительства.

2.3. Оценка эффективности финансового обеспечения жилищной политики.

Глава 3. Приоритетные направления финансового обеспечения жилищной политики.

3.1. Развитие облигационного финансирования как механизма привлечения средств инвесторов и покупателей жилья.

3.2. Финансовые аспекты развития государственно-частных партнерств в целях обеспечения земельных участков коммунальной инфраструктурой.

3.3. Разработка механизма финансирования инновационных проектов по энергосбережению и энергоэффективности жилья.

Список использованной литературы содержит 142 источника. В работе представлены 2 приложения, 7 таблиц и 26 рисунков. Объем диссертации составляет 180 страниц.

ОСНОВНЫЕ ИДЕИ И ВЫВОДЫ ДИССЕРТАЦИИ, ВЫНОСИМЫЕ НА ЗАЩИТУ

Результаты диссертационного исследования представлены в трех группах взаимосвязанных между собой научно-практических результатов.

Первая группа результатов связана с исследованием теоретических аспектов организации и финансирования реализации жилищной политики, включая объектно-субъектный и ресурсный анализ этих отношений.

Жилищная политика государства реализуется на жилищном рынке, сложившиеся отношения на котором регулирует Жилищный и Градостроительный кодексы РФ. Можно выделить три сегмента этой политики: жилищное строительство (воспроизводство), жилищный сектор и коммунальный сектор (функционирование и управление).

С 2004 года начался современный этап государственной жилищной политики, направленной на повышение доступности жилья для населения. Был принят пакет федеральных законов, начато проведение институциональных изменений в жилищной сфере. Новые направления жилищной политики нашли отражение в приоритетном национальном проекте "Доступное и комфортное жилье - гражданам России", реализация которого началась в 2006 году. Основным инструментом нацпроекта стала федеральная целевая программа "Жилище", которая действовала до 2010 года и на реализацию мероприятий которой были направлены дополнительные средства федерального, региональных и местных бюджетов. В настоящее время принята федеральная целевая программа "Жилище" на период 2011-2015 гг. Кроме того, различные программы в жилищной сфере реализуются государственными институтами развития, в том числе ОАО "Агентство по ипотечному жилищному кредитованию", Федеральным фондом содействия развитию жилищного строительства, Фондом содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства.

Жилищное строительство, являясь сегментом жилищной политики и отражающее воспроизводственные процессы, как отдельная отрасль имеет свои особенности и финансово-денежных отношений, которые возникают между её участниками. Традиционно перечень субъектов-участников жилищного строительства ограничивается застройщиками, подрядчиками и муниципалитетом. Однако специфика российского рынка жилья позволяет нам расширить субъектный состав финансовых отношений в жилищном строительстве в рамках трех укрупненных групп: 1) инвесторы, кредиторы и заемщики; 2) продавцы и покупатели; 3) посредники.

Главное действующее лицо процесса капитального строительства - девелопер (застройщик), обеспечивающий на принадлежащем ему земельном участке строительство объектов недвижимости либо их реконструкцию. Важный участник рынка жилья - государство, функция которого - правовое обеспечение рынка жилья, надзор и мониторинг. Уполномоченные представители органов власти также выступают в качестве партнеров в инвестиционно-строительных проектах. Самая многочисленная группа - инвесторы, кредиторы и заемщики. Здесь представлены банки, паевые инвестиционные фонды, пенсионные фонды, стра-

ховые компании, кредитные общества, агентства ипотечного жилищного кредитования, органы власти, строительные организации, граждане и юридические лица. Покупателей на рынке жилья (юридические и физические лица) мы разделяем на покупателей, приобретающих жилье для собственных нужд (для проживания в нем), и на агентов спекулятивных сделок, которые приобретают жилье с целью его последующей перепродажи в период роста цен на него.

В качестве посредников, осуществляющих взаимодействие между основными участниками рынка жилья, представлены коммерческие банки, страховые организации, юридические конторы, оценщики, архитектурные и проектные организации, специализированные инженерные организации, а также агентства недвижимости, информационные площадки. Здесь также следует отметить и таких участников рынка жилья как саморегулируемые организации - ассоциации, объединяющие участников рынка для более последовательного представления их интересов и защиты прав потребителей.

В работе систематизированы и описаны источники финансового обеспечения жилищного строительства (внешние и внутренние). В качестве внешних источников мы выделяем средства граждан, желающих приобрести жилье (единовременные платежи и долевые участники строительства); средства крупных инвесторов; средства участников фондового рынка; кредитные средства; бюджетные средства, выделяемые в рамках государственных целевых программ. В состав внутренних финансовых ресурсов предприятий, используемых для финансирования инвестиционной деятельности, включаются прибыль по строительно-монтажным работам, выполняемым хозяйственным способом; поступления от ликвидации основных фондов в строительстве, осуществляемом хозяйственным способом; доходы, полученные от попутной добычи строительных материалов на месте строительства объектов; мобилизация внутренних ресурсов для строительства объектов, осуществляемого хозяйственным способом, и др. Реализация жилищной политики невозможна без бюджетного и банковского финансирования, которое осуществляется в рамках бюджетной и банковской политики.

Сравнительная характеристика источников финансового обеспечения жилищной политики России в современных условиях наглядно представлена в табл. 1.

На основе анализа успешного зарубежного опыта проведена оценка форм государственной финансовой поддержки при проведении жилищной политики за рубежом по критериям прозрачности, доступности, эффективности, наличию административных барьеров, контроля затрат, нейтральности для финансовой системы. В качестве форм государственной финансовой поддержки рассмотрены премии в сберегательных контрактах, субсидирование процентной ставки, вычеты из налогооблагаемой базы, субсидии на транзакционные издержки, строительные субсидии, авансовые субсидии, поддержка вторичного рынка.

Таблица 1. Основные характеристики источников финансирования жилищного строительства в России

Показатель	Средства граждан - доле-вых участников строительства	Средства инвесторов /партнеров	Средства, привлекаемые за счет выпуска облигаций	Кредитные средства	Бюджетные средства (целевые программы)
Платность	Беспроцентные средства	Зависит от индивидуальных договоренностей	Процент за пользование средствами ниже стоимости банковского кредита. Большие затраты на эмиссию	Проценты за пользование кредитом	Безвозмездный характер
Срочность	До передачи квартир в собственность	До завершения строительного проекта	Определенные сроки, указанные в эмиссии	Установленные сроки	Определенные сроки
Возвратность	Возврат в форме построенного жилья	Возврат в виде прибыли или иной форме, по согласованию	Возврат в форме регулярных купонных выплат и выплаты основного долга в установленный срок	Возврат основной суммы долга в установленный срок	Безвозвратный характер
Требования к застройщику	Наличие всех разрешений, проектной декларации, ряд других требований	Определяются инвестором индивидуально (финансовая устойчивость и опыт реализации проектов)	Общие требования к эмитенту	Достаточный объем ликвидных активов, необходимых для обеспечения кредита	Определены условиями соответствующей целевой программы
Уровень доверия к застройщику	Неопределенный, основанный, как правило, на поверхностных суждениях и законодательном регулировании	Достаточно высокий, часто зависит от индивидуальных отношений застройщика и инвестора	Достаточный, зависит от кредитоспособности эмитента и оценки риска вложения средств	Достаточный, формирующийся при подготовке кредита	Высокий, формирующийся в процессе регламентированного отбора
Возможности привлечения средств	Достаточно широкие, зависят от общеэкономической и социальной обстановки	Достаточно узкие, определяются известностью и связями компании	Относительно узкие, зависят от кредитоспособности эмитента и оценки риска вложения средств	Относительно узкие, зависят от общеэкономической конъюнктуры и законодательного обеспечения	Минимальные
Характер поступления средств	Нестабильный, не обеспечивает ритмичность строительного процесса	Зависит от многих факторов, может быть нестабильным	Единовременное привлечение средств, обуславливающее проблему их размещения	Гарантированное финансирование в соответствии с графиком строительства (кредитной линии)	Финансирование в соответствии с утвержденным графиком

Поскольку было выявлено, что основу жилищной политики составляют различные виды субсидирования, в работе выделены основные категории субсидий, связанных с жилищным финансированием, повышением доступности жилья и ипотечных кредитов:

- субсидирование процентной ставки по ипотечным жилищным кредитам, предоставленным на рыночных условиях;
- предоставление ипотечных жилищных кредитов по ставкам ниже рыночных за счет средств специальных фондов;
- создание условий для снижения процентной ставки по ипотечным жилищным кредитам путем использования льгот при взимании подоходного налога, связанных с выплатой процентов по ипотечному кредиту;
- государственная поддержка жилищных сберегательных программ;
- государственное страхование кредитного риска при ипотечном жилищном кредитовании;
- жилищное финансирование через государственные жилищные банки;
- предоставление единовременной субсидии для оплаты первоначального взноса при получении ипотечного жилищного кредита (авансовые субсидии).

Представлена характеристика этих видов субсидий, определены их достоинства и недостатки.

Вторая группа результатов связана с анализом и оценкой текущей ситуации в сфере финансового обеспечения жилищной политики в современных российских условиях.

Раскрыто содержание финансовой политики в сфере обеспечения граждан жильем как совокупности стратегических и тактических мер и действий государства, организаций и потребителей по мобилизации финансовых ресурсов, их распределению и использованию в целях жилищного строительства, а также эффективного управления жильем и коммунальным комплексом. Представлен анализ финансового обеспечения жилищного строительства в 2008-2010 гг., определены приоритетные направления дальнейшего развития рынка жилья.

В сфере развития механизмов привлечения инвестиций необходимо внедрять механизмы, использующие в качестве инвестиционного инструмента жилищные облигации, использовать механизм закрытых паевых инвестиционных фондов для инвестирования в недвижимость и, в частности, в жилищное строительство.

В сфере развития кредитования необходимо активное подключение банков к участию в долевых схемах финансирования жилищного строительства путем кредитования граждан с последующим преобразованием строительных кредитов в ипотечные (конвертируемые ипотечные кредиты); развивать механизмы земельной ипотеки с применением земельных закладных.

В сфере укрепления финансов строительных организаций необходимо развитие механизмов субсидирования лизинговых платежей; совершенствование механизмов предоставления налоговых льгот для предприятий, использующих новейшие научно-технические достижения в области производства строительных материалов; государственное финансирование на конкурсной основе научно-исследовательских работ по основным направлениям научно-технической политики в строительном комплексе; привлечение саморегулируемых организаций и предприятий строительной отрасли к участию в финансировании научно-исследовательских работ.

В сфере приобретения жилья приоритетным направлением развития должно стать совершенствование механизмов накопительных схем, в частно-

сти, стимулирование участия граждан в жилищных кооперативах (жилищно-накопительных, жилищно-строительных, кооперативах малоэтажного жилья); внедрение принятых в мировой практике финансовых институтов, таких как депозитно-кредитные банки (строительные сберегательные кассы), позволяющие стимулировать целевые накопления граждан на приобретение и строительство жилья.

В сфере развития страхования целесообразно внедрить обязательное страхование гражданской ответственности профессиональных участников инвестиционно-строительной деятельности, страхование ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по договору, а также способствовать развитию добровольного страхования жилья его владельцами, при этом страхование муниципального жилья, предоставляемого в наем, должно стать обязательным.

Финансовое воздействие государства на конкретную отрасль реализуется в виде разнонаправленных финансовых потоков, является сферой бюджетных отношений и принимает форму финансового обеспечения, методы и инструменты которого в совокупности с финансовым регулированием и составляют механизм государственной финансовой поддержки (рис. 1).



Рис. 1. Механизм государственной финансовой поддержки жилищного строительства

Важным результатом исследования являются представленные меры государственной финансовой поддержки жилищного строительства в зависимости от назначения строящегося жилья:

- в коммерческом секторе - в сфере коммерческого жилищного строительства и строительства жилья коммерческого найма;

- в некоммерческом секторе - в сфере строительства жилья социального найма, кооперативного и индивидуального жилья, а также специализированного и маневренного жилья.

Государственная политика в сегменте коммерческого жилищного строительства должна заключаться в обеспечении необходимых условий для развития конкуренции и недискриминационного доступа участников рынка к земельным, финансовым и энергетическим ресурсам. Развитие некоммерческого сегмента кооперативного (построенного в результате кооперации граждан) и индивидуального жилья необходимо для обеспечения доступности жилья в первую очередь для категорий граждан, доходы которых позволяют приобретать жилье в собственность с использованием накопительных и кредитных механизмов, а также различных форм государственной поддержки. Основной характеристикой экономических отношений в указанном сегменте является то, что застройщик (индивидуальный застройщик или объединение граждан) не преследует цели извлечения прибыли, что позволяет значительно снизить стоимость жилья.

В развитых странах социально-экономические стратегии реализуются как совокупность взаимосвязанных, тщательно проработанных программ, рассчитанных на средне- и долгосрочную перспективу. В США их финансирование достигает 50% всех бюджетных расходов, во Франции - до 80%. В России государственные целевые программы трактуются как декларации о намерениях, желательных, но необязательных к исполнению. Реализация программ должным образом не контролируется ни по срокам, ни по результатам. В сложившихся условиях спрогнозировать сценарий развития жилищного строительства весьма затруднительно. С точки зрения понимания строительства как инструмента, при помощи которого осуществляется управление народным хозяйством, налицо явные отраслевые проблемы и с основными фондами, и с ресурсо-, энергосбережением, и с финансированием как коммерческих, так и социальных объектов.

В этой связи особую социально-экономическую значимость приобретает вопрос оценки эффективности жилищной политики. В работе представлена комплексная система ключевых индикаторов оценки эффективности реализации жилищной политики в целом, и ее финансового обеспечения, в частности, по трем основным направлениям:

- оценка результативности и эффективности бюджетных расходов;
- результирующие индикаторы жилищной политики;
- оценка эффективности региональных (муниципальных) инвестиционных проектов.

1) При расчете эффективности и результативности использования бюджетных средств в рамках реализации жилищной политики необходимо рассчитать следующие показатели:

а) критерий результативности - полнота достижения требуемого (запланированного) результата программы (программного мероприятия):

$$P_{\text{н}} = \sum_{i=1}^n (P_{\text{ф}} : P_{\text{н}})_i : n \times 100\%, \quad (1)$$

где: P_m - результативность бюджетного финансирования мероприятия; P_ϕ - фактическое значение i -го результирующего показателя мероприятия; P_n - плановое значение i -го результирующего показателя; i - конкретный результирующий показатель оценки ($i = 1 \dots n$); n - количество результирующих показателей мероприятия.

б) критерий эффективности - полнота фактического достижения запланированного уровня эффективности программы (программного мероприятия).

$$\mathcal{E}_m^{n(\phi)} = P_m^{n(\phi)} : \mathcal{Z}_m^{n(\phi)}; \mathcal{E}_\phi = \sum_{i=1}^k (\mathcal{E}_m^i : \mathcal{E}_n^i) : k \times 100\%, (2)$$

где: $\mathcal{Z}_m^{n(\phi)}$ - плановая (фактическая) эффективность; $P_m^{n(\phi)}$ - плановое (фактическое) значение результирующего показателя; $\mathcal{Z}_n^{n(\phi)}$ - плановые (фактические) расходы на достижение результата; \mathcal{E}_ϕ - полнота (степень) фактического достижения планового уровня эффективности; i - конкретное программное мероприятие; k - количество программных мероприятий за период.

2) Результирующие индикаторы жилищной политики наглядно представлены в табл. 2.

Таблица 2. Результирующие индикаторы жилищной политики

Наименование индикатора	Понятие	Целевая величина к 2021 г.
Коэффициент жилищной обеспеченности (КЖО)	Отношение числа жилищ к числу среднестатистических семей	$\geq 1,225$
Коэффициент доступности жилья (КДЖ)	Отношение средней стоимости жилища к среднегодовому доходу семьи	$\leq 4,0$
Средняя жилая площадь (СЖП)	Количество квадратных метров жилой площади на среднестатистическую семью	≥ 65
Спальный коэффициент (СК)	Количество спальных комнат на среднестатистическую семью	≥ 3
Показатель эффективности жилья (ПЭЖ)	Среднемесячное количество жилищ (единиц жилья), представленных в публичных рейтингах эффективности жилья	$\geq 5\ 000$

3) Показатели эффективности региональных (муниципальных) инвестиционных проектов в сфере жилищного строительства и коммунальной инфраструктуры:

а) экономическая эффективность: часть суммарного за все годы реализации регионального инвестиционного проекта произведенного объема ВРП в субъекте РФ, который может быть обеспечен в результате реализации инвестиционного проекта;

б) Финансовая эффективность: чистая приведенная стоимость проектов (NPV) и внутренняя норма доходности (IRR);

в) бюджетная эффективность: отношение дисконтированных налоговых поступлений в бюджеты различных уровней, обусловленных реализацией инвестиционного проекта, к дисконтированному объему бюджетных ассигнований;

г) социальный эффект: повышение уровня занятости населения, повышение уровня обеспеченности жильем, повышение доступности и качества жилищно-коммунальных услуг.

В современных условиях разработка и совершенствование методических подходов к комплексной критериальной оценке жилищной политики позволит более точно учитывать и оценивать все аспекты экономической и финансовой эффективности, что, в свою очередь, позволит выявить наиболее значимые и приоритетные проекты на региональном (муниципальном) уровнях.

Третья группа результатов посвящена определению приоритетов финансового обеспечения жилищной политики. В частности, это выразилось в разработке конкретных мер и механизмов, направленных на привлечение частных инвестиций в жилищное строительство (воспроизводство), развитие государственно-частных партнерств в сфере коммунального обеспечения земельных участков под жилищное строительство и инновационного финансирования мероприятий по модернизации жилищной сферы в целях повышения ее энергоэффективности (функционирование и управление).

В регионах и муниципальных образованиях России постепенно распространяется практика заемного финансирования. Организация заимствований и эффективное управление долгом требует проведения значительного объема дополнительных финансовых расчетов, внедрения среднесрочного прогнозирования параметров бюджета и высокой квалификации сотрудников администраций. Были выявлены основные показатели определения объема и структуры заимствований: общий объем инвестиционной программы, график финансирования проектов, прогноз доходов и текущих расходов, ситуация на финансовом рынке.

Вопрос о структуре и объемах заимствований является вторичным по отношению к содержанию адресной инвестиционной программы и должен рассматриваться после того, как утвержден перечень приоритетных проектов, ранжированных по принципу социальной значимости и общественной полезности. Разработаны критерии, в соответствии с которыми должна формироваться инвестиционная программа. Одним из таких критериев является объем финансирования инвестиционной программы, который не должен "подгоняться" под объем средств, которые может привлечь город. Основным фактором, ограничивающим объем инвестиционной программы, должен быть не объем доступных городу заемных ресурсов, а количество подготовленных инвестиционных заявок, соответствующих установленным критериям отбора. Формирование инвестиционной программы на основании критерия максимизации привлечения заемных средств, снижает стимулы к качественной проработке инвестиционных заявок и существенно увеличивает риск неисполнения городом кредитных обязательств.

Жилищные облигации являются основным источником рефинансирования ипотеки. Определены факторы, тормозящие развитие рынка жилищных облигаций: несовершенство законодательства, регулирующего выпуск бумаг на внутреннем рынке (разделение по траншам); сложное структурирование сделок; вы-

сокие накладные расходы при выпуске бумаг; специфические риски; отсутствие единого отраслевого стандарта. На сегодняшний день в России отсутствует эффективный и ликвидный рынок жилищных облигаций, а их оборот сопровождается многочисленными рисками. В работе представлена характеристика кредитного риска, риска ликвидности и рыночного риска.

Одной из значимых проблем в сфере жилищного строительства является отсутствие земельных участков, обустроенных коммунальной инфраструктурой, механизмов привлечения частных инвестиционных и кредитных ресурсов в строительство и модернизацию коммунальной инфраструктуры, а также непрозрачные и обременительные для застройщика условия присоединения к системам коммунальной инфраструктуры. В работе выделены и систематизированы финансовые и организационные ограничения, преимущества и риски государственно-частного партнерства для субъектов договорных отношений. Финансирование развития коммунальной инфраструктуры возможно из следующих источников: оплата застройщиками (покупателями жилья); оплата всеми потребителями через включение соответствующих расходов в тарифы на коммунальные услуги; оплата за счет средств бюджетов различных уровней власти, прежде всего муниципального.

Предложенные варианты финансирования подключения в рамках концессионного механизма позволят проводить опережающее обеспечение земельных участков коммунальной инфраструктурой при минимальных рисках убытков для коммунальных предприятий. Прозрачность процесса формирования платы за подключение существенно повышается, и появляется стимул к экономии бюджетных средств. Необходимость согласования интересов застройщиков, коммунальных предприятий и городской администрации позволяет повысить эффективность городского планирования через повышение эффективности планирования развития коммунальной инфраструктуры.

Продолжая выработку направлений совершенствования финансового обеспечения такого сегмента жилищной политики как жилищный сектор и коммунальный сектор, нельзя не затронуть вопрос энергоэффективности. Энергосбережение является одной из самых серьезных задач XXI века. От результатов решения этой проблемы зависит место нашего общества в ряду развитых в экономическом отношении стран и уровень жизни наших граждан. Энергосбережение должно быть отнесено к стратегическим задачам государства, являясь одновременно и основным методом обеспечения энергетической безопасности и единственным реальным способом сохранения высоких доходов от экспорта углеводородного сырья. В ходе исследования выявлено, что до 60% энергоемкости (потенциала энергоэффективности) сосредоточено в жилищной сфере - в многоквартирных домах и коммунальной инфраструктуре.

Большая часть потенциальной экономии энергии в зданиях может быть достигнута путем экономически и финансово эффективных капиталовложений. Приблизительно 85% технического потенциала может быть реализовано через экономически эффективные инвестиции.

Федеральный закон №261-ФЗ от 23.11.2009 "Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные

законодательные акты РФ" вводит в обиход понятие "энергосервис". Энергосервис представляет собой деятельность по осуществлению инвестиций в модернизацию объекта с целью снижения потребления энергетических ресурсов в процессе производства или потребления, с последующей окупаемостью за счет увеличения стоимости объекта и (или) снижения затрат на потребляемые энергетические ресурсы.

В работе представлена детальная характеристика этого нового для России вида предпринимательской деятельности, описаны основные положения энергосервисного контракта, а также представлен механизм финансирования инновационных проектов по модернизации объектов жилищной и коммунальной инфраструктуры в целях достижения высоких показателей по энергосбережению и энергоэффективности (рис. 2). Описаны процедуры заключения энергосервисных контрактов, отмечены преимущества и недостатки каждой модели для стейкхолдеров инвестиционного проекта.

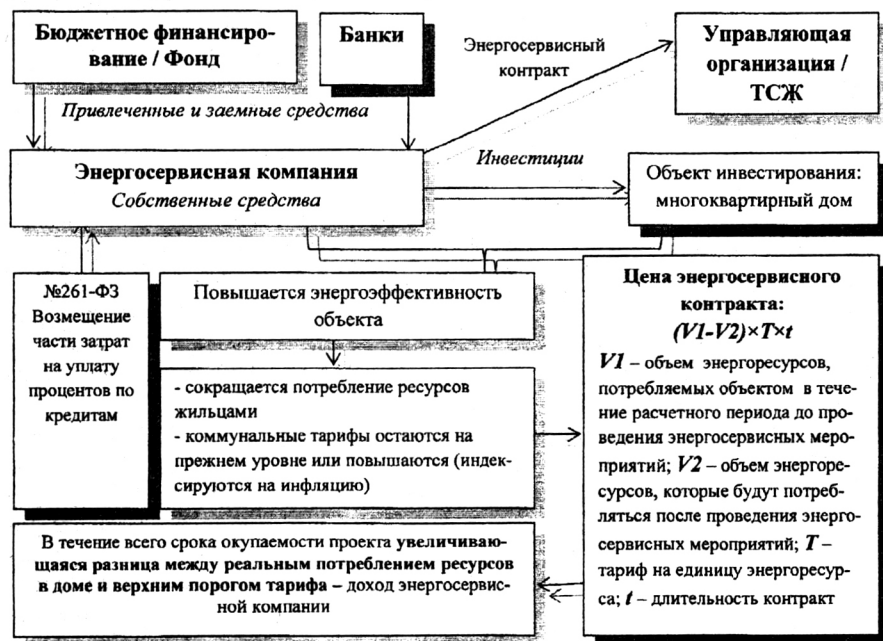


Рис. 2. Механизм финансирования инновационных проектов по повышению энергосбережения и энергоэффективности многоквартирных домов

Выявлены организационно-финансовые риски инвестора - энергосервисной компании: риск недостижения запланированного потенциала экономии; риск неплатежей со стороны собственников жилья; риск неточного прогноза изменения тарифов; отказ производить выплаты по энергосервисному контракту со стороны собственников, которые приобрели квартиры уже после заключения контракта и не поставленных продавцом в известность о наличии обязательств перед энергосервисной компанией. Даны рекомендации по их минимизации.

В заключении, проведены авторские расчеты и анализ сроков окупаемости и доходности энергосервисного проекта в зависимости от структуры источников финансирования. В результате, был сделан вывод о том, что финансирование проектов в сфере энергосервиса за счет собственных ресурсов энергосервисных компаний практически невозможно для предприятий малого и среднего бизнеса. Широкий доступ большого числа игроков на рынок энергосервисных услуг может быть обеспечен за счет облегчения доступа к недорогим долгосрочным кредитам, предложение которых со стороны кредитных институтов в настоящий момент практически отсутствует.

Внедрение представленного механизма проектного финансирования инноваций на примере многоквартирного дома значительно повысит эффективность жилищной политики - высвободит огромный потенциал энергоэффективности и позволит существенно снизить издержки по содержанию домов, повысить качество жилищно-коммунальных услуг, а имеющиеся тарифы сохранить на прежнем уровне.

СПИСОК РАБОТ, ОПУБЛИКОВАННЫХ ПО ТЕМЕ ДИССЕРТАЦИИ

Монографии, учебные пособия и брошюры:

1. *Сабирджанов Ф.Р.* Приоритетные направления финансового обеспечения жилищной политики в современных условиях. Саратов: СГСЭУ, 2010. - 2,6 п.л.

Статьи в журналах и изданиях, рекомендуемых ВАК:

2. *Сабирджанов Ф.Р.* Реализация финансовой политики в жилищном строительстве в современных условиях //Вестник СГСЭУ. №2. 2011. - 0,5 п.л.

3. *Сабирджанов Ф.Р.* Зарубежный опыт финансового обеспечения жилищной политики// Вестник СГСЭУ. №4. 2011. - 0,5 п.л.

4. *Сабирджанов Ф.Р.* Источники финансового обеспечения реализации жилищной политики России //Вестник СГСЭУ. №5. 2011. - 0,5 п.л.

Статьи и тезисы докладов в других изданиях:

5. *Сабирджанов Ф.Р.* Концептуальные подходы к управлению муниципальными активами / В сб. науч. трудов по итогам международной научно-практической конференции "Становление и развитие наноиндустрии: институциональный аспект". Саратов: СГСЭУ, 2009. - 0,2 п.л.

6. *Сабирджанов Ф.Р.* Формирование системы финансового обеспечения муниципального образования в современных условиях / В сб. науч. трудов по итогам международной научно-практической конференции "Финансовая система: экономические и правовые проблемы ее функционирования (в кризисных и посткризисных условиях)". Саратов: СГАП, 2010. - 0,3 п.л.

7. *Сабирджанов Ф.Р.* Софинансирование реализации жилищной политики на основе государственно-частных партнерств / В сб. научных трудов V региональной научно-практической конференции факультета управления ЧелГУ "Проблемы в управлении социально-экономическими системами в условиях инновационного развития". - Челябинск: ООО "Энциклопедия", 2011. - 0,6 п.л.

102

8. *Сабирджанов Ф.Р.* Механизм государственной финансовой поддержки рынка жилья / В сб. науч. трудов по итогам международной научно-практической конференции "Экономика и общество в условиях глобализации: вызовы XXI века". Саратов: СГСЭУ, 2011. - 0,3 п.л.

Автореферат

Подписано в печать 14.11.2011г.

Бумага типогр. №1

Печать офсетная

Заказ 484

Формат 60x84 ¹/₁₆

Гарнитура "Times"

Уч.-изд. л. 1,0

Тираж 100 экз.

Издательский центр Саратовского
государственного социально-экономического университета.
410003, Саратов, Радищева, 89.